

Gemeenteraad d.d.

12 SEP 2011

No. 7 BESLUITZutphen, 19 juli 2011
P&P nr. 58802

*Conform bestoten (practisch
Stadsbelang te zijn)*

RAADSVOORSTEL

Griffie nummer: 2011-0116

Onderwerp	Kaderstelling project Halve Maanstraat
Programma	6. Ruimtelijke ordening en wonen

Forum	Oordeelvormend
Portefeuillehouder	dhr. M.B.L. de Lange
Inlichtingen bij	H. Zuethoff
	0575 58 73 69 H.Zuethoff@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	Kaderstellend
Beleidsvrijheid	Ruim
Programma-begrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor:

de kaderstelling voor het project, zoals weergegeven in bijlage 1, vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Op 2 november 2010 heeft u ingestemd met een memo over de gedachtevorming voor een kaderstelling voor het project Halve Maanstraat.

Op 6 december 2010 hebben wij een memo over de gedachtevorming en kaderstelling voor het project Halve Maanstraat aan het forum voorgelegd. Tijdens deze vergadering zijn er diverse opmerkingen/vragen gesteld over de kaderstelling. Deze vragen hebben wij middels een memo beantwoord en heeft bij het forum van 14 februari 2011 voor kennisgeving ter inzage gelegen.

Naast de forumvergadering is er op 13 december 2010 ook een informatieavond voor omwonenden geweest. Naar aanleiding van deze avond zijn er diverse schriftelijke reacties binnen gekomen. Naar aanleiding van de reacties aan het forum en informatieavond is de kaderstelling op punten al dan niet aangepast. Bij de argumenten wordt dit nader toegelicht. Daarnaast wordt er een aantal ambtelijke wijzigingen voorgesteld.

De kaderstelling zoals die nu wordt voorgesteld wordt weergegeven in bijlage 1 "Kaderstelling Halve Maanstraat d.d. 23 mei 2011". Wij willen u verzoeken deze kaderstelling vast te stellen.

Beoogd effect

Door middel van kaderstelling de speelruimte voor de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied Halve Maanstraat vast te leggen.

Argumenten

1.1. Naar aanleiding van de forumvergadering, informatieavond en ambtelijke inzichten zijn in de kaderstelling een aantal uitgangspunten aangepast.

• Een gevarieerde bouwhoogte van 2 tot 4 bouwlagen

In de concept kaderstelling werd uitgegaan van een gevarieerde bouwhoogte van 3 tot 4 bouwlagen. Een kap wordt gerekend als bouwlaag.

Vanuit forum, omwonenden en belangensichtingen Wijnhuisfonds, Sint Anthony Grootte Broederschap en Stichting Beschermd Stadsschoon Zutphen zijn vooral over de hoogte (te hoog) van de bebouwing aan de Halve Maanstraat opmerkingen gemaakt. Om aan deze opmerkingen tegemoet te komen zal aan deze zijde van het plan gekeken worden naar de mogelijkheden om het plat (gedeelte) te verlagen naar 2 bouwlagen.

Ook over de vier bouwlagen aan de zuidzijde van de Halve Maanstraat zijn opmerkingen gemaakt dat dit te hoog zou zijn. Bij de verdere uitwerking zijn er ook mogelijkheden om het bouwvolume aan deze zijde te verminderen.

Om de bouwhoogte in bepaalde delen van het plan te kunnen verminderen is de kaderstelling aangepast in een gevarieerde bouwhoogte van 2 tot 4 lagen.

• De realisatie van circa 50 woningen

Het aantal woningen was in de kaderstelling niet als afzonderlijk kader meegenomen. Gezien de huidige discussie over de woningbouwprogrammering is het aan te bevelen om het aantal woningen wel in te kaderen.

In het oorspronkelijke plan werd uitgegaan van 60 woningen in de eerste fase en 12 woningen in de tweede fase, in totaal 72 woningen.

In het kader van de herijking van de woningbouwplanning is er noodzaak om het aantal woningen bij te stellen. Conform de herijkte woningbouwprogrammering wordt voor de eerste fase van het project uitgegaan van 30 woningen.

Voor de tweede fase wordt in het plan van 11 woningen uitgegaan. Het betreft hier vervangende woningbouw.

De herijking van het woningbouw-aantal werkt door naar het stedenbouwkundige plan. Dit zal leiden tot een vermindering van het bouwvolume van het plan aan zowel de zijde van de Halve Maanstraat als Laarstraat.

- Er dient voor de toekomstige bewoners een parkeervoorziening te worden gerealiseerd
- Er dient een oplossing gevonden te worden voor de huidige 3 parkeerplaatsen voor vergunninghouders in het gebied.

Uit het forum en de informatieavond kwam naar voren dat er momenteel veel geparkeerd wordt op de gronden van het plangebied Halve Maanstraat. Er wordt zowel geparkeerd door omwonenden van het plangebied als personen die in de binnenstad werken. Als het project gerealiseerd wordt, zal de laatste groep moeten parkeren op de parkeergelegenheden achter het station en bij het politiebureau.

Het is een aandachtspunt dat er voor de parkeervergunninghouders in het gebied voldoende parkeergelegenheden in de omgeving is. Voor de drie parkeerplaatsen van vergunninghouders gelegen binnen het plangebied zal in ieder geval een oplossing gevonden moeten worden, ofwel in het plan ofwel in de naaste omgeving.

Daarnaast is het wenselijk om in de aanvullende kaders vast te leggen dat binnen het plan in ieder geval voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheden voor de toekomstige bewoners.

- Voor EPC als het uitgangspunt het geldende Bouwbesluit te nemen, een energiescan is wel noodzakelijk

In de conceptkaderstelling was als voorwaarde opgenomen om ten opzichte van het geldende Bouwbesluit 25% reductie op de EPC te realiseren. Omdat de kaderstelling voor wat betreft de bouwhoogte verlengd wordt en er minder woningen worden gerealiseerd is het niet redelijk om van 25% reductie t.a.v. het Bouwbesluit uit te gaan. Het Bouwbesluit is dit jaar aangescherpt en wordt over enkele jaren nog verder aangescherpt qua EPC-normering.

De financiële haalbaarheid van het project komt dan dusdanig onder druk te staan, dat het de vraag is of het kan door gaan.

De kosten lopen zo sterk op, dat het zeer onzeker is of dit project financieel haalbaar blijft.

Wel wordt in de definitiefase van het project een energiescan opgesteld. Doel van die scan is om te kijken waar binnen het project mogelijkheden liggen voor energiezuinig bouwen. Die mogelijkheden worden vastgelegd in het Programma van eisen.

- Subsidiegelden niet meer te oormerken

In de concept kaderstelling werd voorgesteld om de ISV en BWS gelden te oormerken voor duurzaamheid en herinrichting van de openbare ruimte.

Gezien de aanpassingen van de kaders voor de bouwhoogte en het aantal woningen binnen het project wordt voorgesteld om de subsidiegelden niet meer te oormerken. Dit is op basis van genoemde subsidiestromen ook geen vereiste.

1.2. Naar aanleiding van de forumvergadering, informatieavond en ambtelijke inzichten is een deel van de kaderstelling niet aangepast.

Tijdens de forumvergadering werd een aantal opmerkingen gemaakt om aanvullende kaders op te nemen dan wel kaders aan te passen. Ook tijdens de informatieavond zijn er opmerkingen gemaakt die raakvlakken hebben met de kader. Een aantal van die wensen heeft niet geleid tot aanpassing van de kaders.

- Indien mogelijk een ontmoetingsplek opnemen

Binnen het project zal gekeken worden of er een ontmoetingsplek gerealiseerd kan worden. Op de daken van de parkeerkelders zal een groene invulling gecreeerd worden. Daarbij zal gekeken worden of een ontmoetingsplek gerealiseerd kan worden, waardoor de sociale duurzaamheid vergroot kan worden. Belangrijk punt bij het wel of niet kunnen doorgaan van een dergelijke plek is of ook de sociale veiligheid gegarandeerd kan worden.

- Er zal binnen het plan geen speelplek gerealiseerd worden.

Tijdens de forumvergadering werd gevraagd mee te nemen dat binnen het plangebied een speelplek gerealiseerd wordt.

Gezien het stadse karakter en de gegevens van het gebied is het niet wenselijk om een speelplek in het plan te integreren. Ook is niet te verwachten dat door de bouw van de appartementen straks op eens sprake zou zijn van een kinderrijke buurt. Zaken die nu niet in een groter gebied aanwezig zijn, moeten niet aan dit project worden toegerekend.

Daarnaast is de omvang van het plangebied vrij beperkt. Het realiseren van een speelplek gaat ten koste van behouwingmogelijkheden en daarmee de financiële haalbaarheid van het project.

Wel zal er binnen het project een inspanning worden gedaan om te kijken of er in de naaste omgeving van het plangebied een speelgelegenheid gerealiseerd kan worden. Er ligt een stuk openbaar groen aan de Melatensteeg dat hiervoor dienst zou kunnen doen. Deze mogelijkheid zal onderzocht worden.

- Binnen dit project is energieneutraal geen uitgangspunt.

Tijdens de forumvergadering werd gevraagd of energieneutraal als kader bij dit project meegenomen kan worden.

Het project Halve Maanstraat beslaat een beperkt grondgebied en behelst de bouw van een relatief gezien gering aantal woningen. Energieneutraliteit en dan ook nog eens tegen een aanvaardbaar kosten niveau per woning is alleen te realiseren bij de bouw van grote aantallen woningen en door gebruikmaking van een beschikbare grootschalige energiebron elders in de gemeente.

Daarnaast maakt de ligging in beschermd stadsgezicht dat voorzichtig omgegaan moet worden met het aanbrengen van energiebronnen op/aan nieuwbouwwoningen.

Energie neutraal als uitgangspunt meenemen, betekent dat het plan financieel niet haalbaar is en niet door kan gaan.

- Er wordt binnen het project geen kunst gerealiseerd.

Tijdens de forumavond werd gevraagd of er op basis van de Regeling kunstopdrachten een kader om kunst te realiseren toegevoegd zou kunnen worden. Dit is niet mogelijk, omdat het hier een regieproject betreft. De regeling voorziet er bij een dergelijke ontwikkeling niet in om een toepassing van kunst voor te schrijven.

Bovendien wordt het raadsvoorstel over de kerntakendiscussie voorgesteld om deze regeling af te schaffen.

- De verhouding sociaal-duur (40-60%) wordt niet aangepast

Tijdens de forumvergadering werd gevraagd om bij de verhouding sociaal-duur aan te sluiten bij de norm van 50-50% uit de Woonvisie.

Toepassing van de in de Woonvisie opgenomen norm van 50-50% lijkt het project financieel onmogelijk te maken, in ieder geval zet het de haalbaarheid nog verder onder druk. Toch wordt getracht om zoveel mogelijk bij de woonvisie aan te sluiten door zowel sociale als dure woningen te bouwen en een differentiatie van huur en koop toe te passen. Dit is goed mogelijk binnen een verhouding 40-60%.

Wat echter nog belangrijker is, is dat het toevoegen van zoveel sociale woningen niet veel toevoegt aan de woningbouw van de omgeving. Deze bestaat al voor een groot deel uit sociale woningbouw. Het toevoegen van een iets hoger percentage vrije sectorwoningen is juist goed voor de woningbouwdifferentiatie in het gebied. Hierdoor ontstaat er een sociaal duurzame woonomgeving:

Bovendien komt uit de Stadsfoto Zutphen 2010 naar voren dat er binnen de gemeente Zutphen al een groot aanbod aan sociale woningen is.

• Geen aanpassing van het plangebied.

Zowel in het forum als tijdens de informatieavond werd gevraagd of het plangebied verbreed zou kunnen worden.

Bij de verkenningen en het haalbaarheidsonderzoek is het geheel in een bredere context beschouwd. In de visie Zutphen 2020 en het ontwerp Binnenstadsvisie wordt ook een ruimer gebied als interventiegebied aangegeven. Een visie voor de lange termijn wordt ook weergegeven in de bijlage "Lange termijn visie Paardenwal-Halve Maanstraat" opgesteld door R. van der Waart d.d. januari 2011. Binnen deze lange termijnvisie past de voorgestelde woningbouwontwikkeling.

In het bredere gebied zijn geen gemeentelijke eigendommen en daarom is het niet wenselijk dat het plangebied verbreed wordt. Daarnaast is de economische situatie er ook niet naar om deze ontwikkelingen op te pakken. Wel kan het ontwikkelen van deze locatie een impuls geven voor de ontwikkeling van deze omgeving in een bredere context.

• Uitgangspunt t.a.v. bebouwde parkeeroplossing blijft hetzelfde

Tijdens de informatieavond kwam naar voren dat er vanuit de omgeving een wens bestaat om ook aan de zuidzijde van de Halve Maanstraat half verdiept parkeren te realiseren. Binnen zowel de conceptkaderstelling als de kaderstelling die nu voor ligt, is deze mogelijkheid aanwezig. Op dit moment is er de intentie om beide parkeerkeiders halfverdiept aan te leggen.

Kanttekeningen

Financiële haalbaarheid van het plan blijft onder druk staan

Door wensen uit het forum en informatieavond zijn de kaders ten aanzien van (met name) de bouwhoogte en het aantal woningen behoorlijk aangepast. Hierdoor komt de financiële haalbaarheid sterk onder druk te staan. In de totale exploitatie (grond- en opstalexploitatie) voor de eerste fase is het tekort fors opgelopen. Er vanuit gaande dat de ISV en BWS subsidies voor dit plan ingezet kunnen worden, is Esprit Projectontwikkeling verzocht het resterend tekort binnen hun opstalexploitatie op te lossen.

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Naar aanleiding van de informatieavond zijn er diverse schriftelijke reacties binnengekomen. Voorgesteld wordt om op deze brieven te reageren middels een begeleidende brief met een kopie van dit collegeadvies en de bijlage "Kaderstelling Halve Maanstraat".

Daarnaast is er een tabel opgesteld (bijlage 5) waarin staat weergegeven wat de oorspronkelijke kaders, huidige kaders, aanvullende wensen en overwegingen/gevolgen staan, die eveneens als bijlage bij de brief gevoegd zou kunnen worden.

Rapportage/evaluatie

Na vaststelling van de kaders zal het plan nader uitgewerkt worden in de definitiefase van het project. Hierbij zal het plan op basis van de aangepaste kaders stedenbouwkundig nader uitgewerkt worden. Eindproduct van deze fase is het projectplan, waarvan het stedenbouwkundig plan en het programma van eisen onderdeel uitmaken.

Financien

Uitgangspunt voor het project is dat een residuele grondprijsberekening wordt toegepast voor de gebiedsexploitatie. Daarnaast zijn ISV en BWS subsidies noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van het project.

Het oorspronkelijke voorstel dat in het forum en op de informatievond van december 2010 werd toegelicht had een tekort van € 600.000,--. Het voorstel zoals dat nu voorligt en dat uitgaat van een vermindering van het bouwvolume en het aantal woningen kent een tekort van € 700.000,--. Dat dit tekort beperkt is ten opzichte van het oorspronkelijke plan komt door een bijstelling van een aantal posten in de exploitatie. Voor een deel van dit tekort wordt er een ISV subsidie van € 500.000,-- ingezet. Dit betekent dat er een tekort van € 200.000,-- overblijft. Dit tekort is als taakstellende bezuiniging meegegeven aan de ontwikkelaar. De gemeente hoeft behoudens de inzet van BWS en ISV subsidies dan ook geen geld op het aangepaste plan toe te leggen.

Binnen de exploitatie is er geen financiële ruimte om een minder groot beslag op de BWS-geld te leggen. Zonder de BWS-bijdrage is het plan niet haalbaar. Alsdan vervalt ook het ISV geld dat de provincie voor het project beschikbaar stelt.

Voorwaarde voor het verkrijgen van de ISV subsidie van € 500.000,-- is dat oplevering van de woningen uiterlijk in 2014 moet plaats vinden. Indien niet aan deze voorwaarde wordt voldaan vervalt de ISV subsidie, en is het plan niet meer haalbaar. De inzet van BWS subsidie vervalt dan ook. Een en ander zal ook worden vastgelegd in de nog op te stellen ontwikkelingsovereenkomst.

Als ook aan andere wensen nog tegemoet gekomen zal het tekort nog verder oplopen, hetgeen de haalbaarheid van het project nog verder onder spanning zet. Onderstaand wordt weergegeven wat aanpassing van kaders binnen een bandbreedte zal kosten.

-Aanpassing naar een verdeling 50-50%	€ 23.000,-- tot € 43.000,--;
-Speelplek	€ 122.000,-- tot € 152.000,--;
-Aanpassing EPC (0,4 tot 0,0)	€ 353.000,-- tot € 1.455.000,--

Het aanpassen van alle kaders zou betekenen dat het huidige tekort (€ 200.000,--) van het project oploopt van circa € 700.000,-- tot € 1.850.000,--.

Bijlagen

1. "Kaderstelling Halve Maanstraat", mei 2011.

Stukken die ter inzage liggen

1. Memo t.b.v. het forum met een gedachten voor kaderstelling Halve Maanstraat, d.d. 6 december 2010;
2. Memo beantwoording vragen forum, februari 2011;
3. Lange termijnvisie Paardenwal, januari 2011.



~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2011-0116

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van **19 juli 2011** met nummer 58802 :

besluit:

de kaders voor het project Halve Maanstraat vast te stellen, zoals die zijn weergegeven in bijlage 1 van het raadsvoorstel.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zutphen, gehouden op:

12 SEP. 2011

De voorzitter

de griffier

BIJLAGE

Kaderstelling Halve Maanstraat

Projectgebied

Het globale plangebied Halve Maanstraat is als bijlage bij deze memo voorgegeven. De precieze begrenzing van het projectgebied kan gedurende het proces nog enigszins wijzigen. Binnen het projectgebied is een fasering aangegeven.

Cultuurhistorie

- Handhaving van het historisch trace van de Halve Maanstraat.
- Handhaving van de oorspronkelijke knik in de rooilijn van de Halve Maanstraat.
- Binnen het plangebied dient de rooilijn aan de zijde van het David Evetkniplein zodanig te liggen dat het mogelijk is om het trace van de oude gracht in de toekomst terug te brengen.

Stedenbouw

- Een geverfde bouwhoogte van 2 tot maximaal 4 bouwlagen is wenselijk (hierbij geldt een kap als bouwlaag).
- Aan de Paardenwal dient de nieuwe bebouwing zich nadrukkelijk te presenteren.
- De bebouwing dient een kap te hebben.
- Bij de materialisering is metselwerk en/of pleisterwerk uitgangspunt, met een rood, bruin en/of witte kleurstelling.
- Bij de Halve Maanstraat is een smal ruimtelijk profiel van 8-9 meter uitgangspunt.
- Bij de Melstensteeg is het uitgangspunt een ruimtelijk profiel van 4-5 meter.
- Langs de straten dient de rooilijn strak te zijn.
- Binnen de bebouwing moet een parkeeroplossing gerealiseerd worden, het (gedeeltelijk) naar boven halen van het parkeren is toegestaan.
- Het parkeren dient ontsloten te worden vanaf de Halve Maanstraat.
- Geen afbreuk doen aan het Ruitershofje en ontwikkelingen op elkaar afstemmen.

Parkeren

- Er dient voor de toekomstige bewoners een parkeervoorziening te worden gerealiseerd;
- Er dient een oplossing gevonden te worden voor de huidige 3 parkeerplaatsen voor vergunninghouders gelegen binnen het plangebied.

Groen/spelen

- Op de erven, gelegen op de parkeerdekken, dient een zo groen mogelijke inrichting te worden gerealiseerd.
- Waarde en vitaliteit van bestaande bomen inventariseren en verplaatsingsmogelijkheden onderzoeken. Groen dat verloren gaat elders in het stadscentrum compenseren.
- Er zal geen speelplek binnen het plan worden opgenomen. Wel zal bekeken worden of er in de directe omgeving een geschikte locatie is.
- Indien mogelijk zal een ontmoetingsplek binnen het plan opgenomen worden.

Wonen

- Het totaalplan (1^e en 2^e fase) gaat uit van realisatie van 61 woningen, waarvan het om 11 vervangende woningen gaat.
- Uitgangspunt is een verhouding van 40% sociale woningen en 60% dure woningen.

Financien

- Uitgangspunt is dat een residuele grondexploitatie wordt toegepast voor de gebiedsexploitatie.
- Een bedrag van € 250.000,- aan BWS gelden is gereserveerd voor het project.
- Binnen het ISV-3 is een bedrag van € 50.000,- gereserveerd voor bodemsanering.

- Er is binnen het ISV-3 een bedrag van € 500.000,— gereserveerd voor het project Halve Maanstraat.

Duurzaamheid

- Uitgangspunt voor de EPC is het geldende Bouwbesluit
- Middels een energiescan zal gekeken worden in hoeverre reductie op die EPC mogelijk is.
- Onderzoek doen naar gebruik van duurzame energie (bodem, wind, zon), energiebesparing, restwarmte en duurzaam bouwen.

Communicatie

- Het communicatieplan vormt een vast onderdeel binnen het project Halve Maanstraat

Afdeling P&P
Mei 2011



COLLEGEVOORSTEL
(Adviesformulier)

Digitaal bestand: HZ 24-05-2011 AF

Afd./Team : P&P
Opsteller : H.Zuethoff
Toestelnr. : 7369
Datum : 23 mei 2011

Agendanummer:
In te vullen door Secr

21.13
25.6
28.6

Programma	6. Ruimtelijke ordening en wonen	--
Portefeuillehouder	H.B.I. de Lange	
Onderwerp	Kaderstelling project Halve Maanstraat	

Ontwerp-besluit

1. De raad voor te stellen om de kaderstelling voor het project Halve Maanstraat, zoals weergegeven in bijlage 3, vast te stellen.

Dekking	n.v.t.
Programmabegroting wijziging	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee
Beheersbegroting wijziging	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee

Besluit openbaar	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja, met één week embargo
Advies openbaar	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	
Actieve voorlichting	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	
Ondernemingsraad	<input type="checkbox"/> t.k.n.	<input type="checkbox"/> advies	<input type="checkbox"/> instemming <input checked="" type="checkbox"/> n.v.t.

	Akkoord-paraaf		Pfh.	S	B	W1	W2	W3	W4
Teamleider		akkoord	R	2/6/11		A	RLL		
Afd.hfd.	<i>[Signature]</i>	bespreken			<i>[Signature]</i>			PW	<i>[Signature]</i>

Overleg gevoerd met:	Afd./team/naam: P&P B. Senneker S&B F. Meijer-Lapré KC/Omgeving S. van Galen KC/Omgeving H. van Geel KC/Omgeving H. Haafkens KC/Omgeving R. van der Waart
-----------------------------	---

Verdere procedure

	Datum	
		<input type="checkbox"/> beeldvormend <input checked="" type="checkbox"/> oordeelsvormend <input type="checkbox"/> presentatie <input type="checkbox"/> informerend
Forum	27 062011	<input type="checkbox"/> adviserend <input type="checkbox"/> technisch blok keuzelijst
Raad	27062011	<input checked="" type="checkbox"/> ja (concept-rv bijgevoegd) <input type="checkbox"/> nee

BESLUIT d.d.: 14/6/11

Conform advies

Aangehouden

Bew 12-7-2011 - conform

21/6/11

RH aan parier, zie verslag

TOELICHTING

Inleiding/aanleiding

Op 2 november 2010 heeft u ingestemd met een memo over de gedachtenvorming voor een kaderstelling voor het project Halve Maanstraat. Deze memo is op 6 december 2010 (bijlage 1) voorgelegd aan het forum. Tijdens deze vergadering zijn er diverse opmerkingen/vragen gesteld over de kaderstelling. Deze vragen zijn middels een memo beantwoord (bijlage 2) en hebben voor het forum van 14 februari 2011 voor kennisgeving ter inzage gelegen.

Naast de forumvergadering is er op 13 december 2010 ook een informatieavond voor omwonenden geweest. Naar aanleiding van deze avond zijn er diverse schriftelijke reacties binnen gekomen. Naar aanleiding van de reacties uit het forum en informatieavond is de kaderstelling op punten al dan niet aangepast. Bij de argumenten wordt dit nader toegelicht. Daarnaast worden er een aantal ambtelijke wijzigingen voorgesteld.

De kaderstelling zoals die nu wordt voorgesteld wordt weergegeven in bijlage 3 "Kaderstelling Halve Maanstraat d.d. 23 mei 2011". Voorgesteld wordt dat u deze ter vaststelling voor legt aan de raad.

Beoogd effect

Middels kaderstelling de speelruimte voor de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied Halve Maanstraat vast te leggen.

Argumenten

1.1. Naar aanleiding van de forumvergadering, informatieavond en ambtelijke inzichten zijn in de kaderstelling een aantal uitgangspunten aangepast.

- Een gevarieerde bouwhoogte van 2 tot 4 bouwlagen

In de concept kaderstelling werd uitgegaan van een gevarieerde bouwhoogte van 3 tot 4 bouwlagen. Een kap wordt gerekend als bouwlaag.

Vanuit forum, omwonenden en belangenstichtingen Wijnhuisfonds, Sint Anthony Groote Broederschap en Stichting Beschermd Stadsschoon Zutphen zijn vooral over de hoogte (te hoog) van de bebouwing aan de Halve Maanstraat opmerkingen gemaakt. Om aan deze opmerkingen tegemoet te komen zal aan deze zijde van het plan gekeken worden naar de mogelijkheden om het plan (gedeeltelijk) te verlagen naar 2 bouwlagen.

Ook over de vier bouwlagen aan de zuidzijde van de Halve Maanstraat zijn opmerkingen gemaakt dat dit te hoog zou zijn. Bij de verdere uitwerking zijn er ook mogelijkheden om het bouwvolume aan deze zijde te verminderen.

Om de bouwhoogte in bepaalde delen van het plan te kunnen verminderen is de kaderstelling aangepast in een gevarieerde bouwhoogte van 2 tot 4 lagen.

- **De realisatie van circa 50 woningen**

Het aantal woningen was in de kaderstelling niet als afzonderlijk kader meegenomen. Gezien de huidige discussie over de woningbouwprogrammering is het aan te bevelen om het aantal woningen wel in te kaderen.

In het oorspronkelijke plan werd uitgegaan van 60 woningen in de eerste fase en 12 woningen in de tweede fase, in totaal 72 woningen.

In het kader van de herijking van de woningbouwplanning is er noodzaak om het aantal woningen bij te stellen. Conform de herijkte woningbouwprogrammering wordt voor de eerste fase van het project uitgegaan van 50 woningen.

Voor de tweede fase wordt in het plan van 11 woningen uitgegaan. Het betreft hier vervangende woningbouw.

De herijking van het woningbouwaantal werkt door naar het stedenbouwkundige plan. Dit zal leiden tot een vermindering van het bouwvolume van het plan aan zowel de zijde van de Halve Maanstraat als Laarstraat.

- **Er dient voor de toekomstige bewoners een parkeervoorziening te worden gerealiseerd**
- **Er dient een oplossing gevonden te worden voor de huidige 3 parkeerplaatsen voor vergunninghouders in het gebied.**

Uit het forum en de informatieavond kwam naar voren dat er momenteel veel geparkeerd wordt op de gronden van het plangebied Halve Maanstraat. Er wordt zowel geparkeerd door omwonenden van het plangebied als personen die in de binnenstad werken. Als het project gerealiseerd wordt, zal de laatste groep moeten parkeren op de parkeergelegenheden achter het station en bij het politiebureau.

Het is een aandachtspunt dat er voor de parkeervergunninghouders in het gebied voldoende parkeergelegenheid in de omgeving is. Voor de drie parkeerplaatsen van vergunninghouders gelegen binnen het plangebied zal in ieder geval een oplossing gevonden moeten worden, ofwel in het plan ofwel in de naaste omgeving.

Daarnaast is het wenselijk om in de aanvullende kaders vast te leggen dat binnen het plan in ieder geval voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de toekomstige bewoners.

- **Voor EPC als het uitgangspunt het geldende Bouwbesluit te nemen, een energiescan is wel noodzakelijk**

In de conceptkaderstelling was als voorwaarde opgenomen om ten opzichte van het geldende Bouwbesluit 25% reductie op de EPC te realiseren. Omdat de kaderstelling voor wat betreft de bouwhoogte verlaagd wordt en er minder woningen worden gerealiseerd is het niet redelijk om van 25%

reductie t.a.v. het Bouwbesluit uit te gaan. Het Bouwbesluit is dit jaar aangescherpt en wordt over enkele jaren nog verder aangescherpt qua EPC-normering.

De financiële haalbaarheid van het project komt dan dusdanig onder druk te staan, dat het de vraag is of het kan door gaan.

De kosten lopen zo sterk op, dat het zeer onzeker is of dit project financieel haalbaar blijft.

Wel wordt in de definitiefase van het project een energiescan opgesteld. Doel van die scan is om te kijken waar binnen het project mogelijkheden liggen voor energiezuinig bouwen. Die mogelijkheden worden vastgelegd in het Programma van eisen.

- **Subsidiegelden niet meer te oormerken**

In de concept kaderstelling werd voorgesteld om de ISV en BWS gelden te oormerken voor duurzaamheid en herinrichting van de openbare ruimte.

Gezien de aanpassingen van de kaders voor de bouwhoogte en het aantal woningen binnen het project wordt voorgesteld om de subsidiegelden niet meer te oormerken. Dit is op basis van genoemde subsidiestromen ook geen vereiste.

1.2. Naar aanleiding van de forumvergadering, informatieavond en ambtelijke inzichten is een deel van de kaderstelling niet aangepast.

Tijdens de forumvergadering werd een aantal opmerkingen gemaakt om aanvullende kaders op te nemen danwel kaders aan te passen. Ook tijdens de informatieavond zijn er opmerkingen gemaakt die raakvlakken hebben met de kader. Een aantal van die wensen heeft niet geleid tot aanpassing van de kaders.

- **Indien mogelijk een ontmoetingsplek opnemen**

Binnen het project zal gekeken worden of er een ontmoetingsplek gerealiseerd kan worden. Op de daken van de parkeerkelders zal een groene invulling gecreeerd worden. Daarbij zal gekeken worden of een ontmoetingsplek gerealiseerd kan worden, waardoor de sociale duurzaamheid vergroot kan worden. Belangrijk punt bij het wel of niet kunnen doorgaan van een dergelijke plek is of ook de sociale veiligheid gegarandeerd kan worden.

- **Er zal binnen het plan geen speelplek gerealiseerd worden.**

Tijdens de forumvergadering werd gevraagd mee te nemen dat binnen het plangebied een speelplek gerealiseerd wordt.

Gezien het stadse karakter en de gegevens van het gebied is het niet wenselijk om een speelplek in het plan te integreren. Ook is niet te verwachten dat door de bouw van de appartementen straks opeens sprake zou zijn van een kinderrijke buurt. Zaken die nu niet in een groter gebied aanwezig zijn, moeten niet aan dit project worden toegerekend.

Daarnaast is de omvang van het plangebied vrij beperkt. Het realiseren van een speelplek gaat ten koste van bebouwingmogelijkheden en daarmee de financiële haalbaarheid van het project.

Wel zal er binnen het project een inspanning worden gedaan om te kijken of er in de naaste omgeving van het plangebied een speelgelegenheid gerealiseerd kan worden. Er ligt een stuk openbaar groen aan de Melatensteeg dat hiervoor dienst zou kunnen doen. Deze mogelijkheid zal onderzocht worden.

- **Binnen dit project is energieneutraal geen uitgangspunt.**

Tijdens de forumvergadering werd gevraagd of energieneutraal als kader bij dit project meegenomen kan worden.

Het project Halve Maanstraat beslaat een beperkt grondgebied en behelst de bouw van een relatief gezien gering aantal woningen. Energieneutraliteit en dan ook nog eens tegen een aanvaardbaar kosten niveau per woning is alleen te realiseren bij de bouw van grote aantallen woningen en door gebruikmaking van een beschikbare grootschalige energiebron elders in de gemeente.

Daarnaast maakt de ligging in beschermd stadsgezicht dat voorzichtig omgegaan moet worden met het aanbrengen van energiebronnen op/aan nieuwbouwwoningen.

Energieneutraal als uitgangspunt meenemen, betekent dat het plan financieel niet haalbaar is en niet door kan gaan.

- **Er wordt binnen het project geen kunst gerealiseerd.**

Tijdens de forumavond werd gevraagd of er op basis van de Regeling kunstopdrachten een kader om kunst te realiseren toegevoegd zou kunnen worden. Dit is niet mogelijk, omdat het hier een regieproject betreft. De regeling voorziet er bij een dergelijke ontwikkeling niet in om een toepassing van kunst voor te schrijven.

Bovendien wordt het raadsvoorstel over de kerntakendiscussie voorgesteld om deze regeling af te schaffen.

- **De verhouding sociaal-duur (40-60%) wordt niet aangepast**

Tijdens de forumvergadering werd gevraagd om bij de verhouding sociaal-duur aan te sluiten bij de norm van 50-50% uit de Woonvisie. De norm van 50-50 geldt voor geheel Zutphen, niet voor individuele projecten.

Toepassing van de in de Woonvisie opgenomen norm van 50-50% maakt dat de kosten van het plan nog verder oplopen. Toch wordt getracht om zoveel mogelijk bij de woonvisie aan te sluiten door zowel sociale als dure woningen te bouwen en een differentiatie van huur en koop toe te passen. Dit is goed mogelijk binnen een verhouding 40-60%.

Wat echter nog belangrijker is, is dat het toevoegen van teveel sociale woningen niet veel toevoegt aan de woningbouw van de omgeving. Deze bestaat al voor een groot deel uit sociale woningbouw. Het toevoegen van een iets hoger percentage vrije sectorwoningen is juist goed voor de woningbouwdifferentiatie in het gebied. Hierdoor ontstaat er een sociaal duurzame woonomgeving.

Daarnaast komt uit de Stadsfoto Zutphen 2010 naar voren dat er binnen de gemeente Zutphen al een groot aanbod aan sociale woningen is.

- **Geen aanpassing van het plangebied**

Zowel in het forum als tijdens de informatieavond werd gevraagd of het plangebied verbreed zou kunnen worden.

Bij de verkenningen en het haalbaarheidsonderzoek is het geheel in een bredere context beschouwd. In de visie Zutphen 2020 en het ontwerp Binnenstadvisie wordt ook een ruimer gebied als interventiegebied aangegeven. Een visie voor de lange termijn wordt ook weergegeven in de bijlage "Lange termijn visie Paardenwal-Halve Maanstraat" opgesteld door R. van der Waart d.d. januari 2011 (bijlage 4). Binnen deze lange termijnvisie past de voorgestelde woningbouwontwikkeling.

In het bredere gebied zijn geen gemeentelijke eigendommen en daarom is het niet wenselijk dat het plangebied verbreed wordt. Daarnaast is de economische situatie er ook niet naar om deze ontwikkelingen op te pakken. Wel kan het ontwikkelen van deze locatie een impuls geven voor de ontwikkeling van deze omgeving in een bredere context.

- **Uitgangspunt t.a.v. bebouwde parkeeroplossing blijft hetzelfde**

Tijdens de informatieavond kwam naar voren dat er vanuit de omgeving een wens bestaat om ook aan de zuidzijde van de Halve Maanstraat half verdiept parkeren te realiseren. Binnen zowel de conceptkaderstelling als de kaderstelling die nu voor ligt, is deze mogelijkheid aanwezig. Op dit moment is er de intentie om beide parkeerkelders halfverdiept aan te leggen.

Kanttekeningen

Financiële haalbaarheid van het plan blijft onder druk staan

Door wensen uit het forum en informatieavond zijn de kaders ten aanzien van (met name) de bouwhoogte en het aantal woningen behoorlikaangepast. Hierdoor komt de financiële haalbaarheid sterk onder druk te staan. In de totale exploitatie (grond- en opstalexploitatie) voor de eerste fase is het tekort fors opgelopen. Er vanuit gaande dat de ISV en BWS subsidies voor dit plan ingezet kunnen worden, is Esprit Projectontwikkeling verzocht het resterend tekort binnen hun opstalexploitatie op te lossen.

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Naar aanleiding van de informatieavond zijn er diverse schriftelijke reacties binnengekomen. Voorgesteld wordt om op deze brieven te reageren middels een begeleidende brief met een kopie van dit collegeadvies en de bijlage "Kaderstelling Halve Maanstraat".

Daarnaast is er een tabel opgesteld (bijlage 5) waarin staat weergegeven wat de oorspronkelijke kaders, huidige kaders, aanvullende wensen en overwegingen/gevolgen staan, die eveneens als bijlage bij de brief gevoegd zou kunnen worden.

Rapportage/evaluatie

Na vaststelling van de kaders zal het plan nader uitgewerkt worden in de definitiefase van het project. Hierbij zal het plan op basis van de aangepaste kaders stedenbouwkundig nader uitgewerkt worden. Eindproduct van deze fase is het projectplan, waarvan het stedenbouwkundig plan en het programma van eisen onderdeel uitmaken. Dit plan zal door u worden vastgesteld.

Personele consequenties

Niet van toepassing.

Financiën

Uitgangspunt voor het project is dat een residuele grondprijsberekening wordt toegepast voor de gebiedsexploitatie. Daarnaast zijn ISV en BWS subsidies noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van het project.

Het oorspronkelijke voorstel dat in het forum en op de informatieavond van december 2010 werd toegelicht had een tekort van € 600.000,--. Het voorstel zoals dat nu voorligt en dat uitgaat van een vermindering van het bouwvolume en het aantal woningen kent een tekort van € 700.000,--. Dat dit tekort beperkt is ten opzichte van het oorspronkelijke plan komt door een bijstelling van een aantal posten in de exploitatie. Voor een deel van dit tekort wordt er een ISV subsidie van € 500.000,-- ingezet. Dit betekent dat er een tekort van € 200.000,-- overblijft. Dit tekort is als taakstellende bezuiniging meegegeven aan de ontwikkelaar. De gemeente hoeft behoudens de inzet van BWS en ISV subsidies dan ook geen geld op het aangepaste plan toe te leggen.

Binnen de exploitatie is er geen financiële ruimte om een minder groot beslag op de BWS-geld te leggen. Zonder de BWS-bijdrage is het plan niet haalbaar. Alsdan vervalt ook het ISV geld dat de provincie voor het project beschikbaar stelt.

Voorwaarde voor het verkrijgen van de ISV subsidie van € 500.000,-- is dat oplevering van de woningen uiterlijk in 2014 moet plaats vinden. Indien niet aan deze voorwaarde wordt voldaan vervalt de ISV subsidie, en is het plan niet meer haalbaar. De inzet van BWS subsidie vervalt dan ook. Een en ander zal ook worden vastgelegd in de nog op te stellen ontwikkelingsovereenkomst.

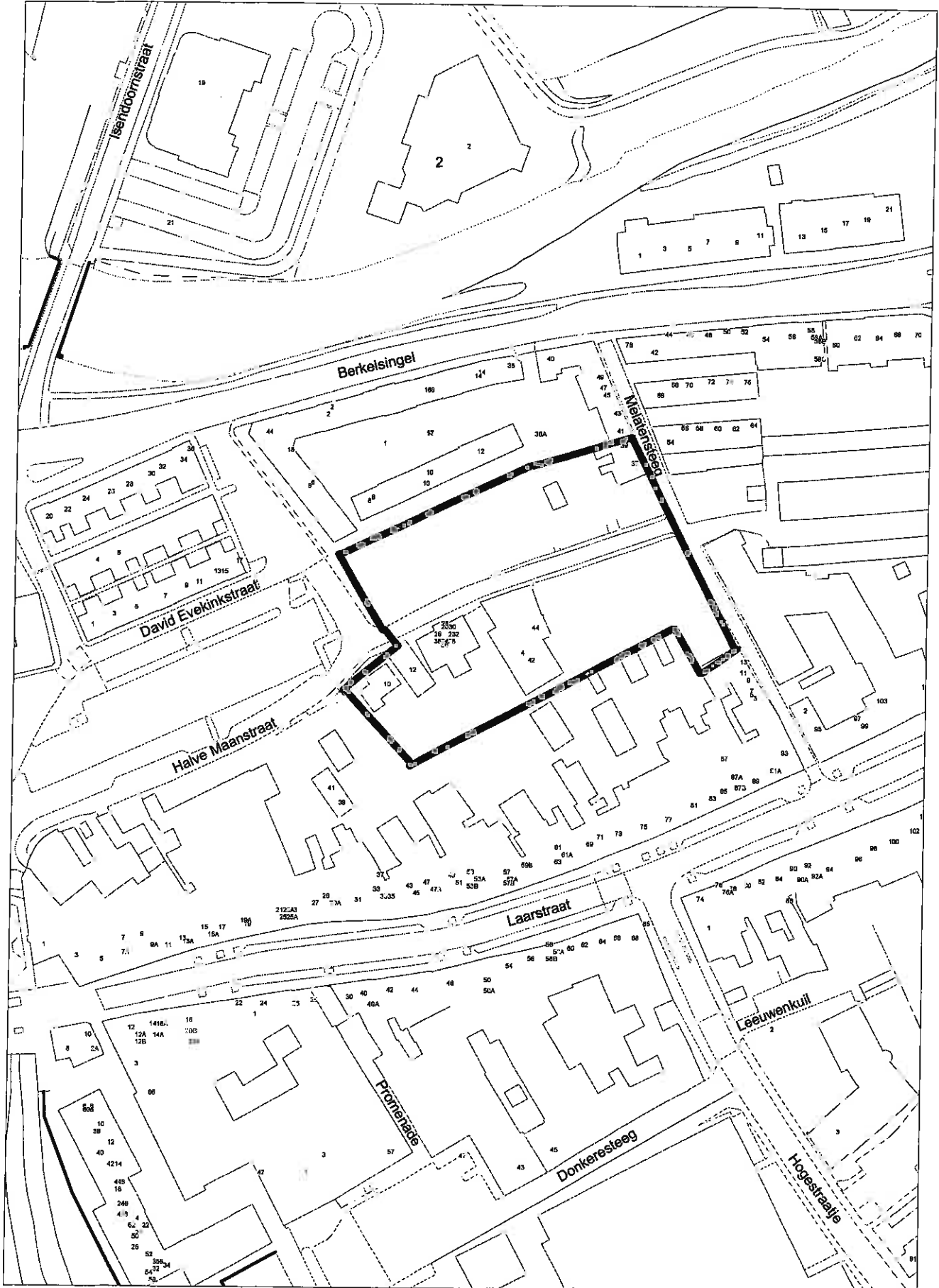
Als ook aan andere wensen nog tegemoet ^{wordt} gekomen zal het tekort nog verder oplopen, hetgeen de haalbaarheid van het project nog verder onder spanning zet. Onderstaand wordt weergegeven wat aanpassing van kaders binnen een bandbreedte zal kosten.

-Aanpassing naar een verdeling 50-50%	€ 23.000,-- tot € 43.000,--;
-Speelplek	€ 122.000,-- tot € 152.000,--;
-Aanpassing EPC (0,4 tot 0,0)	€ 353.000,-- tot € 1.455.000,--

Het aanpassen van alle kaders zou betekenen dat het huidige tekort (€ 200.000,--) van het project oploopt van circa € 700.000,-- tot € 1.850.000,--.

Bijlagen

1. Memo t.b.v. forum met een gedachtenvorming voor kaderstelling Halve Maanstraat, d.d. 6 december 2010;
2. Memo beantwoording vragen forum februari 2011;
3. "Kaderstelling Halve Maanstraat", mei 2011
4. Lange termijnvisie Paardenwal, januari 2011.
5. Tabel oorspronkelijk voorstel en huidig voorstel.



SCALE 1 : 1.500



Kaderstelling Halve Maanstraat

Projectgebied

Het globale plangebied Halve Maanstraat is als bijlage bij deze memo weergegeven. De precieze begrenzing van het projectgebied kan gedurende het proces nog enigszins wijzigen. Binnen het projectgebied is een fasering aangegeven.

Cultuurhistorie

- Handhaving van het historisch trace van de Halve Maanstraat
- Handhaving van de oorspronkelijke knik in de rooilijn van de Halve Maanstraat.
- Binnen het plangebied dient de rooilijn aan de zijde van het David Evekinkplein zodanig te liggen dat het mogelijk is om het trace van de oude gracht in de toekomst terug te brengen.

Stedenbouw

- Een gevarieerde bouwhoogte van 2 tot maximaal 4 bouwlagen is wenselijk (hierbij geldt een kap als bouwlaag).
- Aan de Paardenwal dient de nieuwe bebouwing zich nadrukkelijk te presenteren
- De bebouwing dient een kap te hebben.
- Bij de materialisering is metselwerk en/of pleisterwerk uitgangspunt, met een rood, bruin en/of witte kleurstelling.
- Bij de Halve Maanstraat is een smal ruimtelijk profiel van 8-9 meter uitgangspunt.
- Bij de Melatensteeg is het uitgangspunt een ruimtelijk profiel van 4-5 meter.
- Langs de straten dient de rooilijn strak te zijn.
- Binnen de bebouwing moet een parkeeroplossing gerealiseerd worden, het (gedeeltelijk) naar boven halen van het parkeren is toegestaan.
- Het parkeren dient ontsloten te worden vanaf de Halve Maanstraat.
- Geen afbreuk doen aan het Ruitershofje en ontwikkelingen op elkaar afstemmen.

Parkeren

- Er dient voor de toekomstige bewoners een parkeervoorziening te worden gerealiseerd;
- Er dient een oplossing gevonden te worden voor de huidige 3 parkeerplaatsen voor vergunninghouders gelegen binnen het plangebied.

Groen/spelen

- Op de erven, gelegen op de parkeerdekken, dient een zo groen mogelijke inrichting te worden gerealiseerd.
- Waarde en vitaliteit van bestaande bomen inventariseren en verplaatsingsmogelijkheden onderzoeken. Groen dat verloren gaat elders in het stadscentrum compenseren.
- Er zal geen speelplek binnen het plan worden opgenomen. Wel zal bekeken worden of er in de directe omgeving een geschikte locatie is.
- Indien mogelijk zal een ontmoetingsplek binnen het plan opgenomen worden.

Wonen

- Het totaalplan (1^e en 2^e fase) gaat uit van realisatie van 61 woningen, waarvan het om 11 vervangende woningen gaat.
- Uitgangspunt is een verhouding van 40% sociale woningen en 60% dure woningen.

Financien

- Uitgangspunt is dat een residuele grondexploitatie wordt toegepast voor de gebiedsexploitatie.
- Een bedrag van € 250.000,-- aan BWS gelden is gereserveerd voor het project.
- Binnen het ISV-3 is een bedrag van € 50.000,-- gereserveerd voor bodemsanering.

- Er is binnen het ISV-3 een bedrag van € 500.000,-- gereserveerd voor het project Halve Maanstraat.

Duurzaamheid

- Uitgangspunt voor de EPC is het geldende Bouwbesluit
- Middels een energiescan zal gekeken worden in hoeverre reductie op die EPC mogelijk is.
- Onderzoek doen naar gebruik van duurzame energie (bodem, wind, zon), energiebesparing, restwarmte en duurzaam bouwen.

Communicatie

- Het communicatieplan vormt een vast onderdeel binnen het project Halve Maanstraat

Afdeling P&P
Mei 2011

Roze hemd Kaderstelling project Halve Maanstraat

Dit roze hemd is op 21-6-2011 aangehouden, omdat uw college::




1. Verzocht heeft na te gaan of minder beslag op BWS-geld mogelijk is en
2. Van mening is dat er in ieder geval een strakke termijn gesteld moet worden aan de realisatie van het project Halve Maanstraat.

Dit heeft geleid tot een wijziging van bladzijde 7 van het roze hemd en tot een aanpassing van het raadsvoorstel.

Advies:

Akkoord met de gewijzigde bladzijde 7 van het roze hemd + met het gewijzigde raadsvoorstel.

Bew 12-7-2011 = conform

akk.	bespr.
	
	
	

OPENBAAR



BYLAGE 1

Akk.	Bespr.

Memo (college)

Aan : College
CC : Martha Louwes, Henk Sieben, Raymond Schuurman
Van : Peter van Dijk
Datum : 18 oktober 2010
Betreft : kaders project Halve Maanstraat

Yp
Bu W
2/14/10
*Communicatie Raed en
burea met wethouders de lang
kerkblufer*

Doel:

- Akkoord met bijgevoegd memo aan forum/raad.
- Akkoord met conceptbrief
- Richtinggevende uitspraak (*uitspraak kort formuleren*)
Instemmen met de gedachtenvorming voor kaders en deze memo ter kennis van het Forum brengen.
- Ter kennisneming: (*maak keuze uit onderstaande mogelijkheden*)
 - antwoord/reactie op een collegevraag;
 - antwoord/reactie op een toezegging aan forum/raad (portefeuillehouder is akkoord met rechtstreekse toezending aan forum/raad);
 - informatie over de uitvoering van een collegebesluit;
 - ontwikkelingen/nieuwe wetgeving waarover nog geen besluit genomen hoeft te worden;
 - overig, te weten:

Inleiding/aanleiding

Vanuit college en raad ligt er de wens om bij projecten in het beginstadium kaders te stellen voor de nadere uitwerking van het project.

Vanuit de raad is deze wens onlangs duidelijk geworden door een initiatiefvoorstel dat de fractie D66 bij de griffie heeft neergelegd. Dit voorstel moet nog nader uitgewerkt worden, voordat het aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd.

Middels deze memo wil ik voor het project Halve Maanstraat nader invulling geven aan het initiatief. Voorgesteld wordt om het project Halve Maanstraat als pilot te gebruiken en de werkwijze waarvoor gekozen wordt achteraf te evalueren. Middels de evaluatie kan een richtlijn opgesteld worden wanneer, op welke wijze en bij welke projecten het vaststellen van kaders/randvoorwaarden gewenst is.

De werkwijze die bij het project Halve Maanstraat wordt voorgesteld is als volgt:

- Memo met randvoorwaarden/kaders voorlopig vaststellen door college.
- Deze memo toelichten in een (openbaar) adviserend forum.
- Na het adviserende forum een algemene informatieavond houden voor omwonenden, raad, belangenverenigingen en andere belangstellenden. Aandachtspunt is ook om Wijnhuisfonds en SBSZ conform eerdere afspraken te vragen of zij bij dit project een rol voor zichzelf weggelegd zien.
- Collegevoorstel met raadsvoorstel voor definitieve kaders in college.
- Definitieve kaders en randvoorwaarden laten vaststellen door de raad.

Binnen de kaders zal het college het project nader moeten uitwerken. Mocht dit mogelijk zijn, dan zal het college de raad hierover moeten informeren. Zonodig zal de raad gevraagd worden om over afwijking van de kaders te besluiten.

Inhoud

In de vergadering van 13 juli jl. heeft u in vertrouwelijkheid besloten dat de intentieovereenkomst die in 2006 met Esprit Planontwikkeling BV en Stichting Sint Anthony Groote Broederschap over het projectgebied Halve Maanstraat is afgesloten, afgerond kan worden. Uit nader stedenbouwkundig onderzoek en financieel onderzoek blijkt dat er momenteel voldoende perspectief is om een haalbaar plan op de betreffende locatie te realiseren.

Die stedenbouwkundige verkenningen zijn uitgangspunt voor de kaderstelling door de raad. Daarnaast zullen aanvullende kaders t.a.v. o.a. duurzaamheid, groen, cultuurhistorie en communicatie vastgelegd moeten worden.

Hieronder volgen de specifieke voorstellen voor de kaders die uitgangspunt zouden moeten vormen voor de nadere uitwerking van het project Halvemaanstraat.

Projectgebied

Het globale gebied is op bijlage bij deze memo weergegeven. De precieze begrenzing van het projectgebied kan nog enigszins wijzigen.

Een groot deel van het projectgebied Halve Maanstraat ligt al jaren braak. Het andere deel bevat de nodige bebouwing. Omdat het voor het bebouwde deel door de eigendomssituatie procedureel wat lastiger kan zijn is een keuze om het project in twee fasen te realiseren gerechtvaardigd (zie bijlage).

De gronden van de 1^e fase zijn met uitzondering van een daarbij benodigd deel van het voormalige perceel van garagebedrijf Schoolderman, dat verplaatst is naar bedrijventerrein Revelhorst, eigendom van de gemeente. De grond en panden van het garagebedrijf zijn inmiddels eigendom van een bouwbedrijf. Dat bedrijf heeft inmiddels (mondelinge) principeafspraken met Esprit Planontwikkeling BV gemaakt over een verdere samenwerking in het gebied.

De gronden van de 2^e fase zijn grotendeels eigendom van particuliere grondeigenaren, slechts een klein deel is eigendom van de gemeente.

Stedenbouwkundig is het wel gewenst om het project als geheel uit te werken.

Stedenbouw en cultuurhistorie

In 2006 is er een intentieovereenkomst inzake een haalbaarheidsstudie naar de (her)ontwikkeling van het plangebied Halve Maanstraat te Zutphen ondertekend door gemeente, Esprit Planontwikkeling B.V. en Stichting Sint Anthony Groote Broederschap. Doel was om in overleg te komen tot een acceptabel stedenbouwkundig plan met een haalbare gebiedsexploitatie.

In februari 2008 bent u bericht over de voortgang van het haalbaarheidsonderzoek Halve Maanstraat. Uit het financiële haalbaarheidsonderzoek dat uitging van woningbouwontwikkeling in combinatie met een volledig ondergrondse parkeergarage bleek een aanzienlijk financieel tekort, namelijk ca. € 2 miljoen. Dit tekort werd met name veroorzaakt doordat er in het gebied sprake is van een hoge grondwaterstand, waardoor er dure technische maatregelen noodzakelijk zijn om de parkeergarage te realiseren. Daarom is nagegaan of er met het (gedeeltelijk) naar boven halen van het parkeren een stedenbouwkundig aanvaardbaar en financieel haalbaar plan gerealiseerd kan worden. Stedenbouwkundig kan een aanvaardbare situatie gerealiseerd worden mits het parkeren geïntegreerd wordt in het bouwplan. Financieel kan het plan nu haalbaar zijn. Het (gedeeltelijk) naar boven halen van het parkeren is een uitdrukkelijke randvoorwaarde om perspectief te hebben hier een financieel haalbaar plan te realiseren.

Om het plan stedenbouwkundig goed te laten aansluiten bij de reeds bestaande bebouwing aan o.a. Melatensteeg, Halve Maanstraat, Ruitershofje en Laarstraat zijn daarnaast stedenbouwkundige kaders noodzakelijk t.a.v. hoogte, materiaalgebruik en kappen.

Het gebied Halvemaanstraat maakt onderdeel uit van de historische binnenstad van Zutphen. Daarom zijn naast de stedenbouwkundige kaders ook cultuurhistorische kaders noodzakelijk voor de nadere uitwerking van het project. Onderstaand worden beide kaders weergegeven. Ze zijn ook terug te vinden in de door AWG-architecten opgestelde presentatie.

Het naastgelegen Ruitershofje met haar bebouwing is rijksmonument. De aansluiting van de nieuwbouw op het Ruitershofje moet passend zijn. De eigenaar, Stichting Anthony Grootte Broederschap, heeft zelf plannen om het oostelijk deel van haar terrein op te waardenen.

Stedenbouwkundige kaders

- ***Het parkeren integreren in het bouwplan waarbij het (gedeeltelijk) naar boven halen van het parkeren is toegestaan.***
- ***De entree's van de parkeerkelders liggen aan de Halvemaanstraat.***

De Halvemaanstraat heeft een doorgaande verkeersfunctie voor het gebied. Het meest logisch is dan ook dat het parkeren via de Halvemaanstraat wordt ontsloten.

- ***Bebouwing met kappen.***

Hiermee kan aansluiting worden gezocht bij het beeld van de omgeving dat voornamelijk bestaat uit panden met een kap.

- ***Een gevarieerde bouwhoogte: afwisselend 3 en 4 bouwlagen met een kapafdekking.***

Hiermee kan aansluiting worden gezocht bij het beeld van de omringende bebouwing van Laarstraat en Berkelsingel. Langs de Melatensteeg is de bouwhoogte maximaal 3 bouwlagen.

- ***Aan de Paardenwal dient de nieuwe bebouwing zich nadrukkelijk te presenteren en de toon te zetten voor de opwaardering van het gebied.***

Dit houdt in dat vanaf de entree van de Berkelsingel de bebouwing goed in het zicht moet komen en dat de pleinwand (Paardenwal) voldoende hoogte moet krijgen zodat de intimiteit van deze schaallose ruimte wordt vergroot.

- ***In materialisering van de gevels dient metselwerk en/of pleisterwerk uitgangspunt te zijn; de kleurstelling is rood, bruin en/of wit.***

Deze materialisering sluit aan bij de materialisering van het omliggende gebied. Deze materialisering is vrij divers.

- ***Een smal ruimtelijk profiel van 8-9m breedte dient uitgangspunt te zijn voor de Halvemaanstraat. Voor de Melatensteeg is dit 4-5 m.***

Door dit profiel wordt duidelijk dat de Halvemaanstraat als ontsluitingsweg bedoeld is. De breedte van het profiel moet zodanig zijn dat er een goede verkeersafwikkeling kan plaats vinden. De Melatensteeg is niet voor verkeer bedoeld, hetgeen ook duidelijk wordt in het verschil van profiel.

- ***Langs de straten dienen de rooilijnen strak te zijn.***

Dit is overeenkomstig de situatie van het omliggende gebied en sluit ook aan bij de oorspronkelijke rooilijnen in het gebied.

- ***Geen afbreuk doen aan het Ruitershofje en ontwikkelingen op elkaar afstemmen..***

Cultuurhistorische randvoorwaarden

Vanuit cultuurhistorie is gewezen op het stratenpatroon van de binnenstad en aandacht gevraagd voor het terug brengen van de binnengracht. Concreet zijn de volgende suggesties gedaan:

Rooilijnen:

1. Handhaven knik in rooilijn Halve Maanstraat, deze markeert het oorspronkelijk doodlopen van deze straat in verband met de aanwezigheid van de binnengracht.
2. Ten aanzien van de rooilijn aan de Paardenwal kiezen voor een aangepaste vorm, die de nadruk legt op de verdwenen bocht in de gracht. Deze variant kan als uitgangspunt hebben om de mogelijkheid open te houden om de binnengracht in de toekomst terug te brengen. De uitvoering van de Paardenwal-gevel zou daarvoor al dieper gefundeerd en waterkerend uitgevoerd moeten worden.

De gracht:

1. Inspanningen zijn gericht op het vrijhouden van het tracé van de gracht. Inritten bijvoorbeeld ten behoeve van parkeerplaatsen zouden moeten worden voorkomen, tenzij voor een oplossing wordt gekozen die het gracht-tracé ontziet.
2. Bij het ontwerp van het geplande gebouw rekening houden met bouw aan het water.
3. De bouwplannen zouden hand in hand kunnen gaan met de herinrichting van de directe omgeving (o.a. het vervangen van betonklinkers ter plaatse en het opwaarderen van de bestrating).

Hieruit kunnen de volgende kaders worden opgesteld:

- ***Het trace van de Halvemaanstraat dient gehandhaafd te blijven.***

Het betreft hier een historisch trace. Bovendien kan door de lichte kromming meteen een intiem straatbeeld ontstaan.

- ***Handhaven oorspronkelijk knik in rooilijn van de Halvemaanstraat***

De knik markeert het oorspronkelijk doodlopen van deze straat in verband met de aanwezigheid van de binnengracht.

- ***De rooilijn van het bouwplan aan de zijde van het David Evekinkplein moet zodanig liggen dat het mogelijk is om het trace van de oude gracht die in de nabije omgeving was gelegen, terug te kunnen brengen.***

In de nota's Singels & Grachten en Groengordelnota is de wens opgenomen om op de locatie die nabij het projectgebied Halvemaanstraat is gelegen het oude trace van de gracht terug te brengen. Ook in de Binnenstadsvisie die momenteel opgesteld wordt, komt deze wens naar voren.

Groen/spelen

In het collegeakkoord 2010-2014 is de invulling van groen een belangrijk speerpunt. Het plan Halve maanstraat betreft een locatie in de binnenstad. Binnen het plan is er beperkte ruimte voor de invulling van groen. De oppervlakte van het projectgebied is noodzakelijk om ondergronds parkeren te kunnen realiseren. Alleen op de daken van de parkeergelegenheid is het mogelijk om een groene binnenruimte te creëren. Binnen het bouwplan zou dit dan ook uitgangspunt moeten zijn.

Het grootste deel van het plangebied is verhard of wordt als parkeergelegenheid gebruikt. Op het noordelijk deel van het plangebied staan de nodige bomen. Dit betreft geen beschermde houtopstand (hoofdgroenstructuur of waardevolle bomen) als bedoeld in de Bomenverordening. De gegevens van het gebied en stedenbouwkundige uitgangspunten maken dat deze bomen niet op de locatie behouden kunnen blijven. De waarde en vitaliteit van de bomen zal geïnventariseerd worden waarbij tevens verplaatsingsmogelijkheden onderzocht worden. Verlies van groen zou elders in het stadscentrum gecompenseerd moeten worden.

- ***Op de erven, gelegen op de parkeerdekken, dient een zo groen mogelijke inrichting te worden gerealiseerd.***
- ***Waarde en vitaliteit van bestaande bomen inventariseren en verplaatsingsmogelijkheden onderzoeken. Groen dat verloren gaat elders in het stadscentrum compenseren.***
- ***Geen speelplaats in het project opnemen. Een ontmoetingsplek is wel wenselijk.***

Door het stadse karakter en de gegevens van het gebied, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de financiële druk is er binnen het project geen ruimte voor het inrichten van een speelterrein. Onderzocht wordt of een te creëren binnenruimte als ontmoetingsplek voor de bredere omgeving dienst kan doen.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma dat onderlegger is van het uitgevoerde stedenbouwkundig en financieel onderzoek gaat uit van ca 60 woningen in de eerste fase en 12 woningen in de tweede fase van het plan. Het woningbouwprogramma is gevarieerd. Er zullen zowel sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middeldure koopwoningen en dure koopwoningen binnen het plan gerealiseerd worden.

Het project staat door bouw in bestaand stedelijk gebied, te maken kosten archeologisch onderzoek, inpandig parkeren en de inbreng en sloop van een aantal bestaande panden onder grote financiële druk. Er is van alle kanten wel een sterke wens om het gebied in te vullen. Het project is niet haalbaar onder de in de Woonvisie voor woningbouwprojecten opgenomen verhouding van 50% sociaal-50% vrije sector. Bij een verhouding 40% sociaal-60% vrije sector lijkt dit project realiseerbaar. Op het totaal van dit project zijn dit per saldo 7 woningen extra die als vrije sectorwoning worden aangeboden.

Omdat de omgeving rondom het projectgebied zich, met uitzondering van de Laarstraat, grotendeels kenmerkt door de aanwezigheid van sociale woningen is het niet erg dat het percentage vrije sectorwoningen iets groter wordt dan het percentage sociale woningen.

Verder komen we in Zutphen als totaal sinds de vaststelling van de Woonvisie bij bestaande en nieuwe contracten uit op een toevoeging sociaal die boven de 50% ligt (memo college van 11 juni 2009 aan gemeenteraad). Daarnaast worden de nodige nieuwbouwkoopwoningen de laatste jaren onder dusdanige constructies aangeboden dat ze voor sociaal kunnen doorgaan.

Als kader voor het project wordt dan ook voorgesteld:

- ***In plaats van de norm 50%-50% sociaal-vrije sector woningen een verdeling 40% sociaal en 60% vrije sectorwoningen aanhouden.***

Financiële haalbaarheid

Grondexploitatie

Onder de kopjes stedenbouw en woningbouwprogramma is reeds aangegeven dat de financiële haalbaarheid heel lastig was.

De afgelopen periode is nagegaan of het plan door het gedeeltelijk naar boven halen van de

parkeergelegenheid, verdere planoptimalisatie en een iets ander woningbouwprogramma financieel haalbaar gemaakt kon worden. Dit lijkt het geval te zijn indien daar bovenop niet uitgegaan wordt van het grondquotasysteem maar een residuele grondwaardeberekening wordt toegepast.

Bij het grondquotesysteem maakt de gemeente alles bouwrijp, verricht de nodige aankopen van gronden/opstallen voor de gehele locatie, zorgt voor de bodemsanering etc. en maakt daarna alles woonrijp. Al het werk en risico op dit vlak ligt dan ook geheel bij de gemeente. De grondopbrengst wordt gerelateerd aan een kavelprijs voor sociale woningbouw en een percentage van de V.O.N. prijs voor de koopappartementen.

Bij de residuele methode is het bouwrijpmaken, aankopen van opstallen/gronden en woonrijpmaken, bodemsanering, archeologie-onderzoek, etc. geheel voor risico en voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente krijgt een zeker bedrag voor de grond (verschil tussen bouwexploitatie en grondexploitatie) maar de ontwikkelaar draagt voor het gehele proces alle risico.

Bij dit project liggen best de nodige risico's op de loer. Dit pleit er ook voor om de residuele grondwaardemethode toe te passen.

Bij het toepassen van de residuele methode zal er een klein resultaat voor de gemeente zijn geraamd op circa € 180.000,-. Bij het toepassen van het grondquotesysteem zou er naar verwachting een negatief resultaat voor de gemeente uitkomen.

- ***Instemmen met het toepassen van een residuele grondwaardeberekening voor de gebiedsexploitatie.***

Subsidies

Met de vorenstaande voorstellen dreigt er nog steeds een aanzienlijk tekort op het project. Zeker als wij duurzaamheidseisen en eisen aan de herinrichting van de (semi-)openbare ruimte gaan stellen. In de projectexploitatie is vooralsnog uitgegaan van een inzet van € 236.000,- aan BWS-gelden en moet er nog een provinciale ISV-bijdrage bijkomen. Waarschijnlijk komt er een provinciale beschikking voor € 500.000,- af voor het fysieke project en € 50.000,- als bijdrage in de bodemsanering.

- ***Maximaal een bedrag van € 250.000 aan BWS-gelden en de provinciale ISV-bijdragen voor het project te reserveren. Deze gelden te oormerken voor duurzaamheid en de herinrichting van de openbare ruimte.***

Duurzaamheid

In het collegeakkoord 2010-2014 is duurzaamheid één van de belangrijkste speerpunten.

Ook binnen het project Halvemaanstraat is de doelstelling om het plan zo energieneutraal en duurzaam mogelijk uit te voeren. Om te kijken welke maatregelen binnen het project mogelijk zijn zal een energiescan opgesteld worden. In deze scan wordt tevens aangegeven wat deze maatregelen kosten.

Op basis van de energiescan zal bepaald worden welke duurzaamheidsmaatregelen redelijkerwijs getroffen kunnen worden. De maatregelen die getroffen kunnen worden zullen onderdeel uitmaken van het Programma van Eisen dat voor het project opgesteld zal worden.

Vast uitgangspunt is om met nieuwe projecten 25% onder de EPC-norm uit het Bouwbesluit te gaan zitten. Per 1 januari 2011 wordt de EPC in het Bouwbesluit aangescherpt van 0,8 naar 0,6. Wij willen daar dus nog weer die 25% onder gaan zitten.

- **Met de EPC 25% onder de geldende norm uit het Bouwbesluit (per 1 januari 2011 – EPC 0,6) gaan zitten.**
- **Onderzoek doen naar gebruik van duurzame energie (bodem, wind, zon), energiebesparing, restwarmte en duurzaam bouwen.**

Communicatie

Ontwikkeling van binnenstedelijke locaties ligt vaak gevoelig bij omwonenden en andere belangstellenden. Een goed communicatieplan is een voorwaarde voor het doen slagen van het project. Binnen dit communicatieplan is ook de rol van het wijkteam Binnenstad van groot belang. De eerste stap die in de communicatie gemaakt moet worden is een infoavond voor de omgeving. Met grondeigenaren binnen het plan is oriënterend en wordt verder gesproken en met een aantal direct belanghebbenden worden persoonlijke gesprekken gevoerd. Ook de Stichting Bescherming Stadsschoon Zutphen en het Wijnhuisfonds worden betrokken.

Voor het project is ontwikkelen in samenspraak moeilijk toepasbaar tot onmogelijk. Aangezien het hier een project betreft waarvan de locatie stedenbouwkundig gezien veel gegevens met zich meebrengt en dat financieel lastig is, is de speelruimte beperkter. Belangrijk bij de communicatie richting omwonenden is dan ook dat aangegeven wordt wat de speelruimte is. Dit vormt ook een belangrijk onderdeel van het op te stellen communicatieplan. In een brief aan omwonenden/belanghebbenden in het gebied wordt aangegeven dat dit project behandeld wordt in het Forum en later Gemeenteraad waarbij de Gemeenteraad de kaders voor het project gaat vaststellen. Bij de Forumbehandeling kan ingesproken worden. Verder wordt tussen de Forumvergadering en raadsvergadering een informatieavond voor omwonenden en belanghebbenden gehouden. Uitkomsten van die avond worden aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt zodat hij die bij de besluitvorming over de kaderstelling kan meenemen. De verdere planuitwerking zal van tijd tot tijd aan de omgeving worden toegelicht waarbij op de plannen kan worden ingesproken en het college zal bezien in hoeverre aan inspraakreacties kan worden tegemoet gekomen. Daarnaast is er natuurlijk het wettelijke instrumentarium dat mensen op plannen kunnen reageren.

- ***De gemeenteraad stelt de kaders. Inspraak daarover bij het Forum en op een informatieavond is mogelijk. Verdere planuitwerking wordt aan de omgeving toegelicht waarbij ingesproken kan worden. Het college weegt inspraakreacties af.***

Planning

De planning voor wat betreft de kaderstelling voor het project is dan als volgt:

- Memo over kaderstelling: 2 november College
- Presentatie AWG/kaderstelling beeldvormend in Forum: 22 november
- Informatieavond omwonenden: 29 november
- Vaststelling kaders: Medio januari 2011 Raad (op basis van concreet raadsvoorstel met vermelding reacties informatieavond omw./belangh.)

Bijlage(n)

1. Situering projectgebied Halvemaanstraat
2. Stedenbouwkundige uitgangspunten AWG
3. Concept communicatieplan

OPENBAAR



Akk.	Bespr.

Memo (Forum / raad)

... heeft ter inzage gelogen
 met nummer 004
 In het Forum d.d. 14 FEB 2011

Aan : Het Forum

Van : Het college van B&W

Datum : 7-01-2011

Doel: Anders, namelijk beantwoorden vragen/opmerkingen Forumvergadering 6/12

Onderwerp : (Kaderstelling) project Halvemaanstraat

Inlichtingen bij : Peter van Dijk, afdeling Programma's en Projecten, tel. 58 72 18

Inhoud

Inleiding.

In de Forumvergadering van 6 december jongstleden bent u geïnformeerd over de stedenbouwkundige verkenningen voor het project Halvemaanstraat en de daarvoor door de gemeenteraad vooraf te stellen kaders. Helaas was er op dat moment te weinig tijd voor wethouder De Lange om al uw vragen te beantwoorden of om op uw opmerkingen in te gaan. Afgesproken is dat de wethouder/het college u per memo zou antwoorden.

Het project Halvemaanstraat is een pilot in onze gezamenlijke doelstelling om bij dergelijke projecten te komen tot heldere en breed tot stand gekomen kaders waarbinnen wij projecten moeten uitwerken. Kaders kunnen per project best veel van elkaar verschillen omdat ieder plan zijn eigen gegevens kent. Ze moeten in ieder geval wel van een hoog realiteitsgehalte zijn anders is er geen basis om de uitwerking te hand te nemen.

Behandeling vragen

De vraag werd gesteld of er nog over de kaders/randvoorwaarden te praten valt. Het proces om in deze pilot te komen tot kaderstelling hebben wij u geschetst. Er is een stedenbouwkundige verkenning en haalbaarheidsonderzoek voor het project verricht. Op basis daarvan hebben wij in een memo richting gegeven aan de kaders. Een en ander is in de Forumvergadering aan u toegelicht. Wij bespreken het project en mogelijke kaders met een aantal belangengroeperingen als Wijnhuisfonds en Stichting Bescherming Stadsschoon Zutphen en houden een informatieavond voor omwonenden en eigenaren van panden uit het gebied. Al datgene dat daarbij wordt ingebracht koppelen wij terug aan de gemeenteraad. De raad kan die zaken meewegen voor de definitieve kaderstelling. Wij doen u daarvoor begin 2011 een concreet voorstel waarover dan in het Forum en gemeenteraad beraadslagen en besluitvorming plaats vinden. De geschetste kaders zijn dus nog niet definitief, het proces is nog gaande.

Zoals gezegd moeten wij bij de uitwerking rekening houden met de door u gestelde kaders. Een voorwaarde dat de mogelijkheid moet open blijven om de gracht terug te brengen moeten wij dus opvolgen. Als dat bij de uitwerking om welke reden dan ook onmogelijk blijkt moeten wij dat met redenen omkleed aan u terug koppelen. Overigens of de binnengracht als totaal of dit deel aan de Halvemaanstraat daarna daadwerkelijk wordt gerealiseerd hangt natuurlijk van andere factoren af.

28 januari 2011

Bij de verkenningen en het haalbaarheidsonderzoek hebben wij het geheel natuurlijk in een bredere context beschouwd. In de visie Zutphen 2020 en de nieuwe ontwerp-Binnenstadsvisie wordt ook een ruimer gebied als interventiegebied aangegeven. Om een aantal redenen hebben wij het plangebied Halvemaanstraat in overleg met de ontwikkelaar tot het voorliggende plangebied moeten beperken. Binnen de planvorming houden wij er echter wel rekening mee dat de mogelijkheden openblijven om in omliggend gebied nieuwe initiatieven te kunnen ontplooiën.

Belangengroeperingen en bewoners/eigenaren van panden uit het gebied betrekken wij, zoals beschreven, nadrukkelijk in het kaderstellingsproces. Ook (in de diverse stadia) van de daadwerkelijke planuitwerking zullen wij hen in kennis stellen en daar de mogelijkheid van inspraak op geven. Het project komt dus vanuit een vroeg stadium in samenspraak tot stand. Omdat de locatie veel gegevenheden kent en het project financieel lastig is, is de speelruimte echter beperkt. Het is voor ons zaak goed aan te geven wat de speelruimte is en dat wij inspraakreacties daarop afwegen.

Bouwen op dergelijke centrumlocaties is sowieso duur. In dit specifieke geval speelt verder dat de ligging in beschermd stadsgezichtgebied om goed ingepaste en hoogwaardige bebouwing vraagt, moet het parkeren uit het zicht/inpandig geschieden en zeer kostbaar archeologisch onderzoek worden verricht. Door dergelijke zaken staat de financiële haalbaarheid fors onder druk. Daarnaast zijn er wensen dat de nieuwbouw voor een aanzienlijk deel uit woningen in het sociale segment bestaat, er voldoende groen gerealiseerd of in ieder geval gecompenseerd wordt, een ontmoetingsplek en speelterrein geïntegreerd worden, er kunst wordt geplaatst en het project energie-neutraal wordt gerealiseerd. Bij honorering van al die wensen worden de grenzen van de financiële haalbaarheid overschreden en zal er geen nieuwbouw kunnen worden gerealiseerd waardoor het gebied braak zal blijven liggen. Wij zijn voorstander zoveel mogelijk van de genoemde aspecten in het project mee te nemen maar willen bij een aantal zaken kanttekeningen plaatsen:

Kunst: De gemeenteraad heeft een Regeling kunstopdrachten vastgesteld. Het project Halvemaanstraat wordt door een ontwikkelaar gerealiseerd. Voor de gemeente is het een regie-project. De regeling voorziet er niet in bij een dergelijke ontwikkeling de toepassing van kunst voor te schrijven.

Energie-neutraal: Het project Halvemaanstraat beslaat een beperkt grondgebied en behelst de bouw van een relatief gezien gering aantal woningen. Energie-neutraliteit en dan ook nog eens tegen een aanvaardbaar kostenniveau per woning is alleen te realiseren bij de bouw van grote aantallen woningen en gebruikmaking van een beschikbare grootschalige energiebron elders in de gemeente. Daarnaast maakt de ligging in beschermd stadsgezichtgebied dat voorzichtig moet worden omgegaan met het aanbrengen van energiebronnen op/aan de nieuwbouwwoningen.

Groen/spelen/ontmoetingsplek: De omvang van het plangebied is vrij beperkt. Het inbedden van dergelijke voorzieningen gaat ten koste van bebouwingsmogelijkheden en daarmee de financiële haalbaarheid van het project. U heeft aan de beelden kunnen zien dat wij proberen hofjes binnen het project te realiseren die ook als ontmoetingsplek dienst kunnen doen en van het nodige groen voorzien moeten worden. Gezien het stadse karakter en de gegevenheden van het gebied zijn wij geen voorstander van het integreren van een speelplaats. Gelet op de ligging in het centrum en een onderverdeling van de woningen/appartementen in koop/huur en sociaal/duur is het ook de vraag of straks veel gezinnen met kinderen de nieuwbouw zullen gaan bewonen.

Zaken die nu niet in het grotere gebied aanwezig zijn moeten we niet op dit project willen laten drukken. Bij de uitwerking willen wij ons in ieder geval inspannen om te kijken of dergelijke voorzieningen in de omgeving van het plangebied zijn te realiseren.

De opmerking dat onderzoek naar de waarde en vitaliteit van in het gebied staande bomen weinig zin heeft omdat met verplaatsing hoge kosten gemoeid zijn en is gebleken dat verplaatste bomen moeilijk aanslaan/alsnog dood gaan nemen wij ons ter harte. Misschien kan dat geld beter in groencompensatie gestoken worden.

Verhouding sociaal-duur: Het project staat, mede door de aanwezigheid van functies/opstallen van het als fase 2 aangegeven gebiedsgedeelte, onder financiële druk. Toch willen wij proberen zowel

28 januari 2011

sociale als dure woningen te bouwen en daarbij ook nog eens te differentiëren in huur en koop. Toepassing van de in de Woonvisie opgenomen norm van 50% sociaal en 50% vrije sector lijkt de haalbaarheid van het project onmogelijk te maken. Omdat bij de vaststelling van de Woonvisie is afgesproken dat de 50/50-verhouding op het totaal van nieuwbouwprojecten in Zutphen bekeken zou worden en de toevoeging sociaal sindsdien boven 50% ligt, is er voor dit project ruimte om op de voorgestelde 60% duur en 40% sociaal te gaan zitten. Met de gedachte differentiatie kunnen meerdere doelgroepen worden bereikt. Integreren van huurwoningen zal zorgen voor het terugdringen van daarvoor bestaande wachtlijsten.

Andere ingebrachte opmerkingen/vragen betroffen:

Leefbaarheid, licht/lucht, niet te grote verstening: Leefbaarheid is een groot goed. Wij proberen dat zo goed mogelijk bij alle projecten te integreren. Niet alleen voor de nieuwe woningen/bewoners maar wij proberen dat ook te behouden en verbeteren voor bewoners uit omliggend gebied. Met de geschetste stedenbouwkundige verkenningen hebben wij aangegeven dat eigenlijk van een op zichzelf staande locatie sprake is. Het plangebied ligt op een redelijke afstand van de woningen aan de Laarstraat. Door toepassing van hofjes en losse blokken bebouwing wordt licht en lucht in het project gebracht. Daarmee wordt tevens de omgeving gerespecteerd. Verder is er met het verdiepingsgewijs wijken van de bebouwing op het noordelijk perceel aandacht voor het Ruitershofje. Ook een goede afwikkeling van verkeer scharen wij onder leefbaarheid.

Parkeerdruk: Er wordt nu veel geparkeerd op de percelen gemeentegrond. Daarop bevinden zich drie plaatsen voor vergunninghouders. Verder betreft het geen officiële (betaalde) parkeergelegenheid. Bewoners uit het gebied parkeren er maar ook veel personen die in de binnenstad werken. Als het project gerealiseerd kan worden zal de laatste groep moeten parkeren op parkeergelegenheden achter het station en bij het politiebureau. Er is voor ons wel een aandachtspunt dat er voor parkeervergunninghouders uit het gebied voldoende parkeergelegenheid in de omgeving is.

Subsidie: Wij hebben het project Halvemaanstraat bij de provincie ingebracht voor ISV3 (subsidieverlening in de periode 2010-2014). De provincie heeft € 500.000,- toegezegd en daarnaast ook € 50.000,- voor bodemsanering in het gebied. Een daarbij gemaakte prestatie-afspraken is start bouw 2010-2012. Wij moeten alle zeilen bijzetten om in 2012 met de bouw te kunnen starten. Wij zullen ons moeten verantwoorden als wij dat niet halen.

De financiën/opbrengst voor gemeente:

Er zijn twee wijzen van grondexploitatie. Actief via het Grondquotessysteem en de tweede is het residueel berekenen van de grondwaarde. De residuele methode wordt veel toegepast voor projecten die onder financiële druk staan en de nodige risico's inhouden.

Bij het grondquotessysteem maakt de gemeente alles bouwrijp, verricht de nodige aankopen van gronden/opstallen voor de gehele locatie, zorgt voor de bodemsanering etc. en maakt daarna alles woonrijp. Alle risico op dit vlak ligt dan ook geheel bij de gemeente.

De grondopbrengst wordt gerelateerd aan een kavelprijs voor sociale woningbouw en een percentage van de V.O.N. prijs voor de koopappartementen.

Bij de residuele methode is het bouwrijpmaken, aankopen van opstallen/gronden en woonrijpmaken, bodemsanering, archeologie-onderzoek etc. geheel voor risico en voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente krijgt een zeker bedrag voor de grond (verschil tussen bouwexploitatie en grondexploitatie) maar de ontwikkelaar draagt voor het gehele proces alle risico. Dit laatste is een bijkomend positief effect want voor deze locatie zou de gemeente best behoorlijk risico lopen bij zelfexploitatie.

Een overzicht van de opbrengst volgens beide methoden zal vertrouwelijk bij de raadsstukken ter inzage worden gelegd. Het overzicht betreft alleen fase 1 van het plangebied omdat de gemeente daar

28 januari 2011

grondpositie heeft. Voor fase 2 moet de ontwikkelaar geheel zelf met de eigenaren tot overeenstemming zien te komen. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat het voor een groot deel aannames betreft en verdere verfijning pas optreedt bij de uitwerking van het project. Volgens de laatste aannames is de opbrengst bij beide methodes ongeveer hetzelfde.

Bijlage(n)